

8.5 景観

8.5.1 調査事項

調査事項は、表 8.5-1 に示すとおりである。

表8.5-1 調査事項(東京2020大会の開催後)

区 分	調査事項
予測した事項	・ 主要な景観の構成要素の改変の程度及びその改変による地域景観の特性の変化の程度 ・ 代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度 ・ 圧迫感の変化の程度 ・ 緑視率の変化の程度
予測条件の状況	・ 計画建築物の状況(配置、形状、高さ等) ・ 緑化計画
ミティゲーションの実施状況	・ 公園中央から2階南側デッキ、サブプール、メインプール・ダイビングプールと段階的な建物高さの変化を与えることで、公園からの圧迫感を低減する。 ・ 屋根と壁を一つのボリュームとせず分節させ、周辺に対して長大な壁面による圧迫感の軽減を図る。 ・ 本施設を辰巳の森海浜公園全体における施設とするため、施設の北側及び東側に緑道を設け、公園の一体化を図る。 ・ 東京2020大会時の建物は、観客席20,000席を擁した水泳会場とし、大会後はレガシー施設として利用するために、観客席5,000席規模に縮小する計画とする。 ・ 水や透明感をイメージした色調によるさわやかな外装計画とする。 ・ 外壁を水平方向にボリュームを分節し、さらに繊細な線材で構成した外壁により、スケール感を与え周辺に対して長大な壁面による圧迫感の軽減を図る。 ・ スケールの大きな計画建築物の足元を緑のマウンドによりカバーし、緑による周辺に優しい風景をつくりあげる。

8.5.2 調査地域

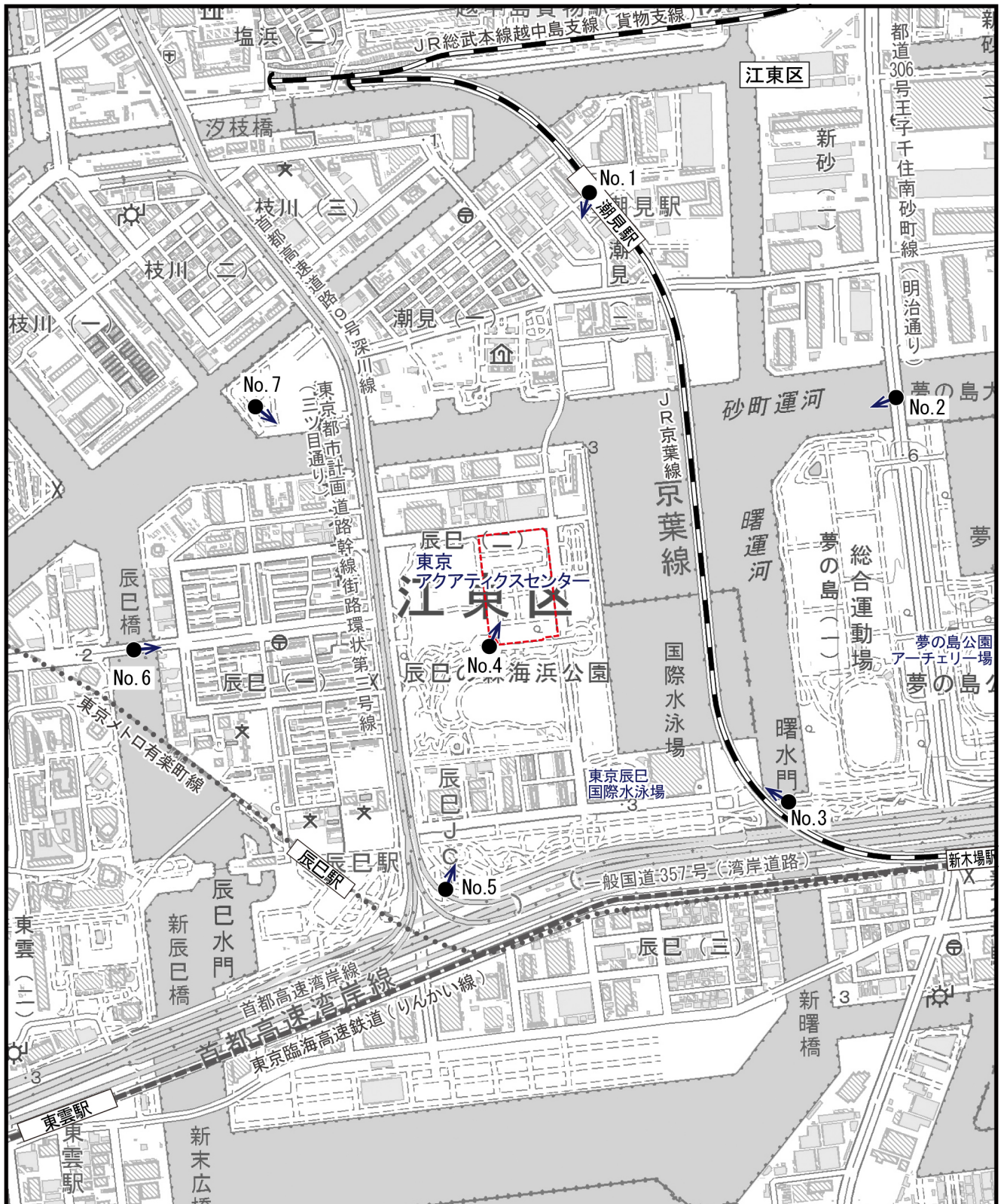
調査地域は、計画地及びその周辺とする。

8.5.3 調査手法

調査手法は、表 8.5-2 に示すとおりである。

表8.5-2 調査手法(東京2020大会の開催後)

調査事項		主要な景観の構成要素の改変の程度及びその改変による地域景観の特性の変化の程度	代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度	圧迫感の変化の程度	緑視率の変化の程度
調査時点		東京2020大会の開催後(2021年度)とした。			
調査期間	予測した事項	施設竣工後の2021年10月とした。			
	予測条件の状況	施設竣工後の2021年10月とした。			
	ミティゲーションの実施状況	施設竣工後の2021年10月とした。			
調査地点	予測した事項	計画地及びその周辺とした。	予測地点と同様の7地点(図8.5-1に示す地点No. 1～7)とした。	予測地点と同様の1地点(図8.5-2に示す地点No. a)とした。	予測地点と同様の4地点(図8.5-1に示すN02, 3, 4, 6)とした。
	予測条件の状況	計画地及びその周辺とした。			
	ミティゲーションの実施状況	計画地及びその周辺とした。			
調査手法	予測した事項	現地調査(写真撮影)及び評価書の予測結果と比較する方法とした。			
	予測条件の状況	現地調査(写真撮影)及び竣工図の整理による方法とした。			
	ミティゲーションの実施状況	現地調査(写真撮影)及び竣工図の整理による方法とした。			



凡 例

計画地

J R

東京臨海高速鉄道
(りんかい線)

地下鉄

● 景観(眺望景観)調査地点
(No.1~7)

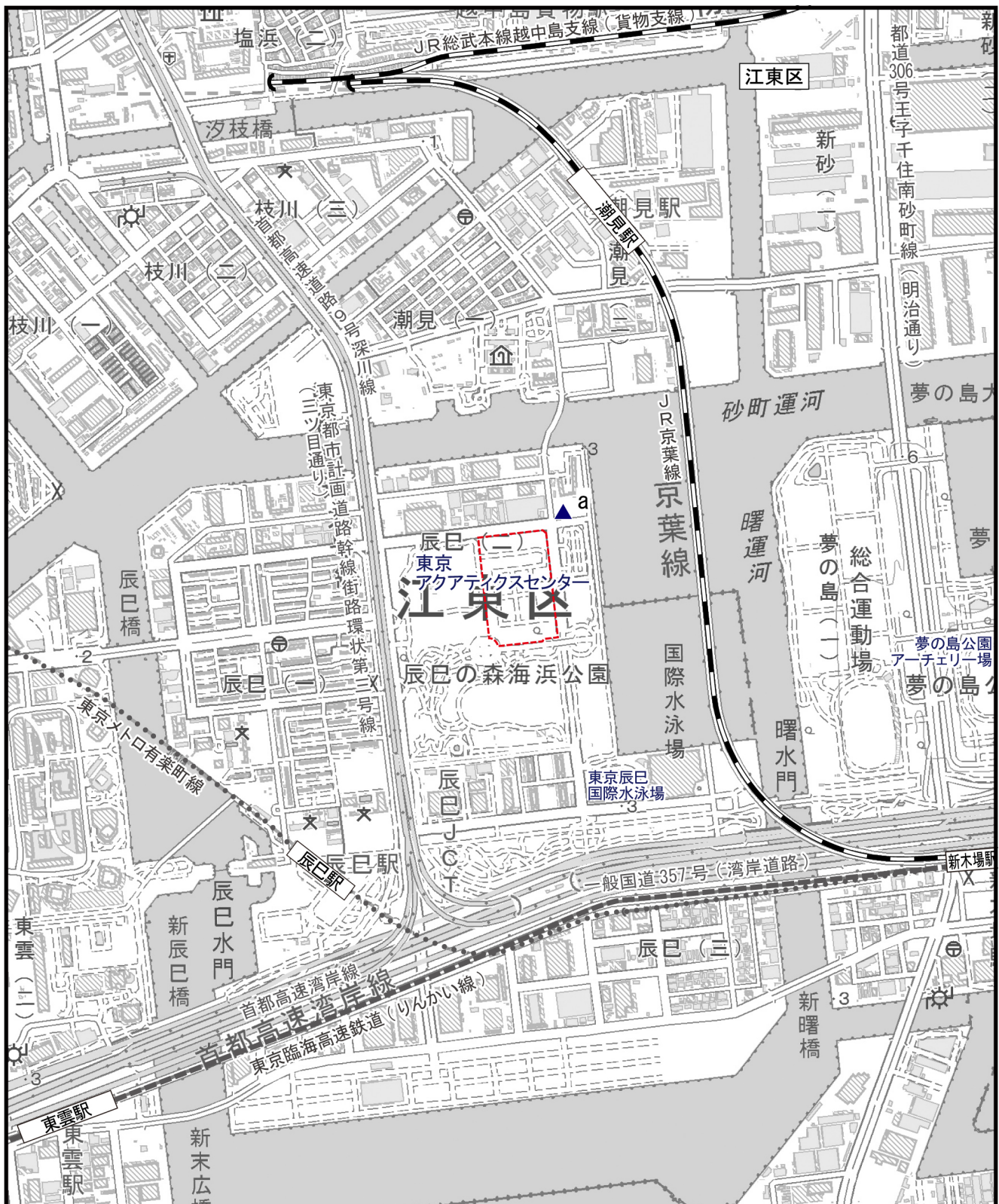
➡ 写真撮影方向



Scale 1:12,500

0 125 250 500m

図 8.5-1
景観調査地点
(代表的な眺望点及び眺望の状況)



凡 例

計画地



景観（圧迫感）調査地点
(a)

J R

東京臨海高速鉄道
(りんかい線)

地下鉄



Scale 1:12,500

0 125 250 500m

図8.5-2

景観調査地点（圧迫感の状況）

8.5.4 調査結果

(1) 調査結果の内容

1) 予測した事項

ア. 主要な景観の構成要素の改変の程度及びその改変による地域景観の特性の変化の程度

計画地は辰巳の森海浜公園内に位置し、事業の実施前は平坦な未開園地であった。計画地周辺には砂町運河、曙運河が流れており、計画地南側には辰巳の森緑道公園、曙運河を隔てた東側には夢の島公園が存在する。また、計画地北側には、倉庫・運輸関係施設、西側には戸建てや集合住宅などの住宅が存在し、多様な景観を形成している。

計画建築物は、水や透明感をイメージした色調によるさわやかな外装となっており、施設南側には2階南側デッキ、施設北側と東側には緑道を設け、辰巳の森海浜公園全体における施設としたことで、公園との一体化が図られ、周辺環境と調和した景観が形成されているものとする。

イ. 代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度

代表的な眺望地点からの、眺望の事後調査の結果は、写真 8.5-1～写真 8.5-7（下段の写真、p. 65～71 参照）に示すとおりである。

計画地周辺の代表的な眺望地点からの眺望については、No. 4 地点（辰巳の森海浜公園）からの眺望において、建築物が視野に占める割合は増加し、新たに都市的な景観が形成されている。

計画建築物は、水や透明感をイメージした色調によるさわやかな外装としたほか、施設南側には2階南側デッキ、施設北側と東側には緑道を設け、辰巳の森海浜公園全体における施設としたことで、公園との一体化が図られ、周辺環境と調和した景観が形成されているものとする。

予測結果	
フォローアップ調査結果	
予測結果 フォローアップ調査結果	: 計画建築物は街路樹や既存建築物によって視認できない。 : 計画建築物は、予測どおりに、街路樹や既存建築物によって視認できない。 

写真 8.5-1 眺望の状況 (No.1 : 潮見駅)

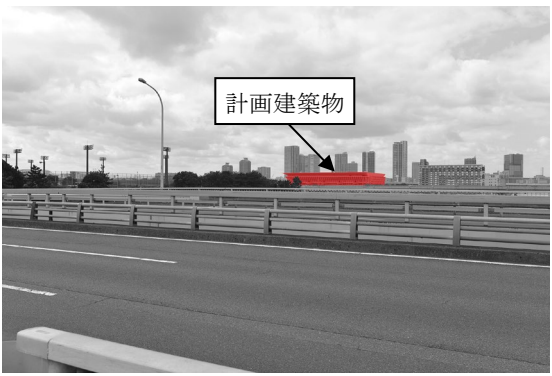
予測結果	
フォローアップ調査結果	
予測結果 : 正面に計画建築物が視認できる。現況よりも建築物の占める割合は増加する。 フォローアップ調査結果 : 正面に計画建築物が視認できる。計画建築物は、ほぼ予測どおりの位置に視認されている。事業の実施前よりも建築物の占める割合は増加した。	

写真 8.5-2 眺望の状況 (No.2 : 夢の島大橋)

予測結果	
フォローアップ調査結果	
予測結果 フォローアップ調査結果	:京葉線の橋脚越しに計画建築物が視認できる。建築物の占める割合は増加する。 :京葉線の橋脚越しに計画建築物が視認できる。計画建築物は、ほぼ予測どおりの位置に視認されている。建築物の占める割合は増加した。 

写真 8.5-3 眺望の状況 (No.3 : 曙水門)

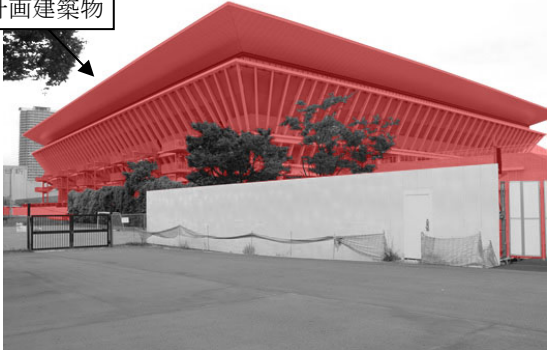
予測結果	
フォローアップ調査結果	
予測結果 フォローアップ調査結果	計画建築物 

写真 8.5-4 眺望の状況(No.4：辰巳の森海浜公園)

予測結果	
フォローアップ調査結果	
予測結果 : 計画建築物は公園内の植栽によって視認できない。 フォローアップ調査結果 : 計画建築物は、予測どおりに、公園内の植栽によって視認できない。	

写真 8.5-5 眺望の状況 (No.5 : 辰巳の森緑道公園)

予測結果	
フォローアップ調査結果	
予測結果 : 正面に計画建築物が視認できる。現況よりも建築物の占める割合は増加する。 フォローアップ調査結果 : 正面に計画建築物が視認できる。計画建築物は、ほぼ予測どおりの位置に視認されている。事業の実施前よりも建築物の占める割合は増加した。	

写真 8.5-6 眺望の状況 (No.6 : 辰巳橋)

予測結果	
フローアアップ調査結果	
予測結果 : 計画建築物は既存の建築物によって視認できない。 フローアアップ調査結果 : 計画建築物は、予測どおりに、既存の建築物によって視認できない。	

写真 8.5-7 眺望の状況 (No.7 : 潮見運動公園)

ウ. 圧迫感の変化の程度

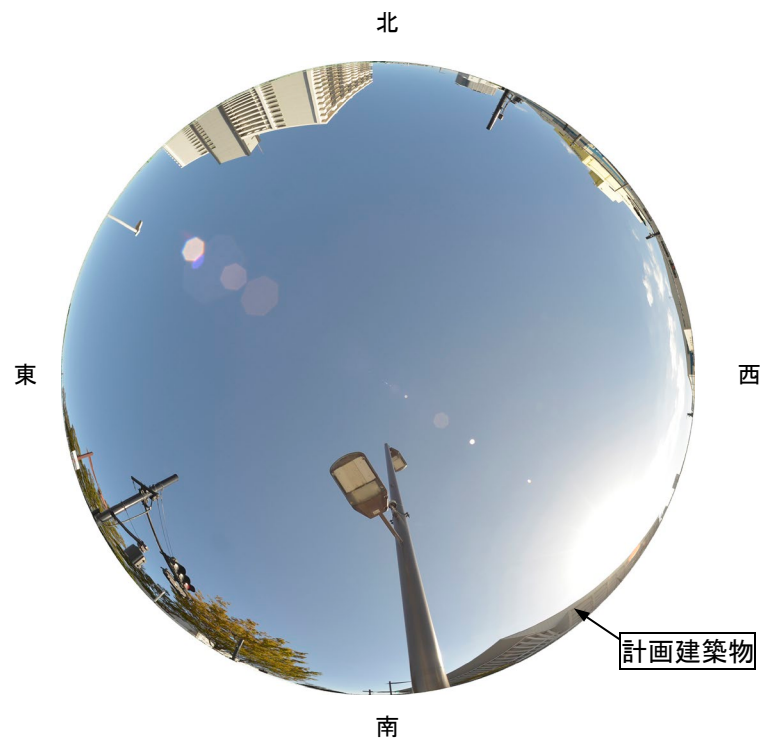
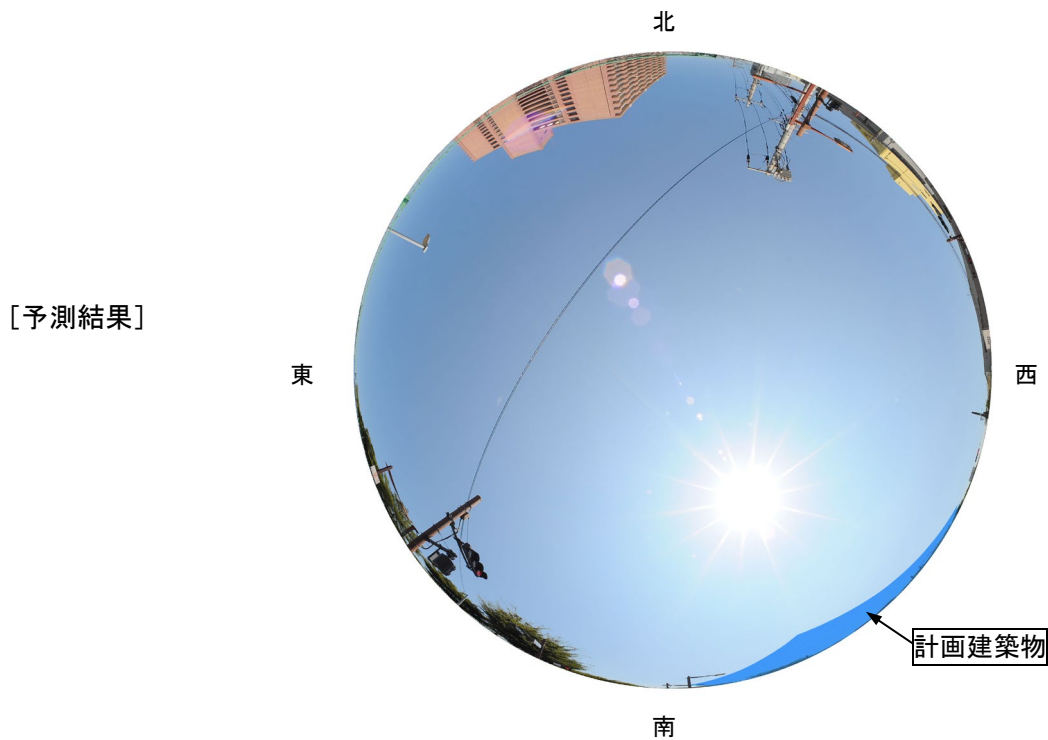
調査地点における計画建築物に対する形態率の変化の程度は、表8.5-3及び写真8.5-8に示すとおりである。

形態率の変化の程度は、No.a地点において約1.1ポイント増加した。

表8.5-3 計画建築物による形態率

予測地点		形態率				
		事前調査	予測結果		フォローアップ調査結果	
			既存建築物 及び 計画建築物	変化量	既存建築物 及び 計画建築物	変化量
No. a	東京都住宅供給公社 辰巳あけぼの住宅前	約 6.7%	約 8.1%	約 1.4ポイント増	約 7.8%	約 1.1ポイント増

注) 調査地点の番号は、図 8.5-2 (p.63 参照) に対応する。



[フォローアップ調査結果]

予測結果	南側から南西側にかけて計画建築物が見える。樹木を除いた建築物の割合は約 8.1%となり、現況と比較して約 1.4 ポイントの増加となる。
フォローアップ調査結果	予測どおりに、南側から南西側にかけて計画建築物が見える。照明柱及び樹木を除いた建築物の割合は約 7.8%となり、予測結果と比較すると概ね同程度となっている。

写真 8.5-8 天空写真(a 地点：東京都住宅供給公社辰巳あけぼの住宅前)

エ. 緑視率の変化の程度

代表的な眺望地点からの、大会開催後の緑視率の変化の程度は、表 8.5-4 及び写真 8.5-9 ～写真 8.5-12 に示すとおりである。

緑視率の変化の程度は、No.2 地点では事前調査及び予測結果と比較して約 0.2 ポイント減少、No.3 地点では事前調査及び予測結果と比較して約 0.6 ポイント増加、No.4 地点では事前調査と比較して約 12.7 ポイント減少、予測結果と比較して約 1.5 ポイント減少、No.6 地点では約 5.2 ポイント減少した。なお、No.4 地点は、工事中の仮囲いの出現、No.6 地点は、団地の建替え工事に伴い、事前調査及び予測結果と比較して減少した。

表 8.5-4 緑視率の変化の程度

調査地点	現況	予測結果		フォローアップ調査結果	
		緑視率	変化量	緑視率	変化量
No. 2	約 2.0%	約 2.0%	約 0.0 ポイント	約 1.8%	約 0.2 ポイント減
No. 3	約 13.2%	約 13.2%	約 0.0 ポイント	約 13.8%	約 0.6 ポイント増
No. 4	約 22.4%	約 11.2%	約 11.2 ポイント減	約 9.7%	約 12.7 ポイント減
No. 6	約 14.6%	約 14.6%	約 0.0 ポイント	約 9.4%	約 5.2 ポイント減

注) 地点番号は、図 8.5-1 (p. 59 参照) に対応する。

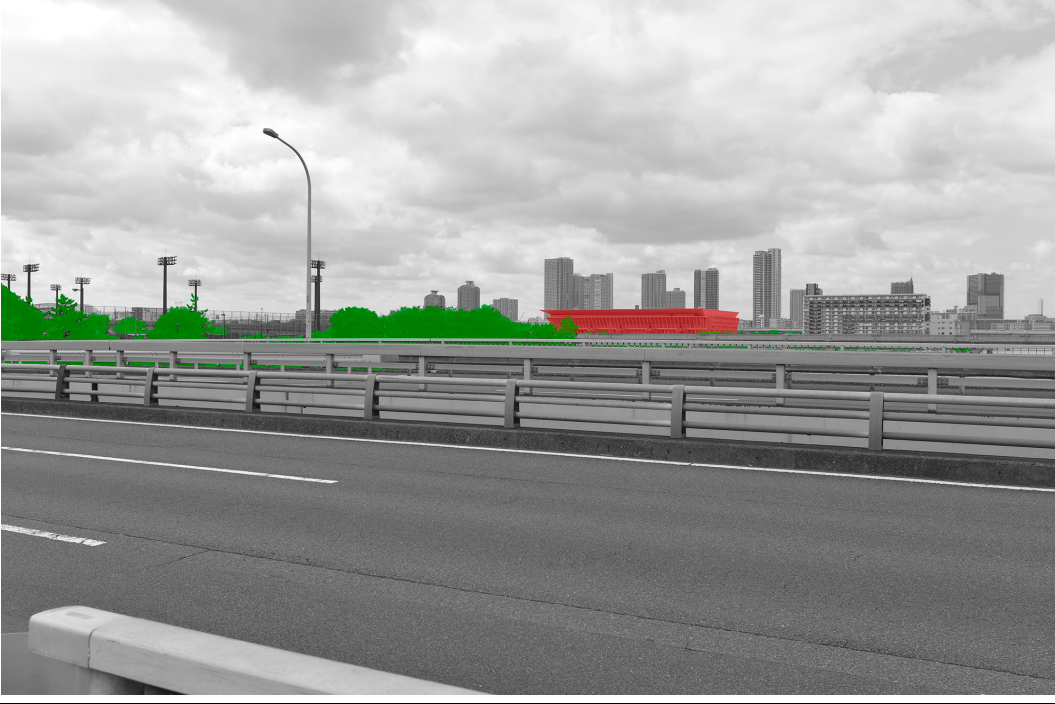
予測結果	
フォローアップ調査結果	
予測結果	正面に計画建築物が視認できる。現況よりも建築物の占める割合は増加し、緑視率はほとんど変わらない。
フォローアップ調査結果	予測どおりに、正面に計画建築物が視認できる。事業の実施前よりも建築物の占める割合は増加したが、緑視率はほとんど変わらなかった。

写真 8.5-9 緑視率の状況 (No.2 : 夢の島大橋)

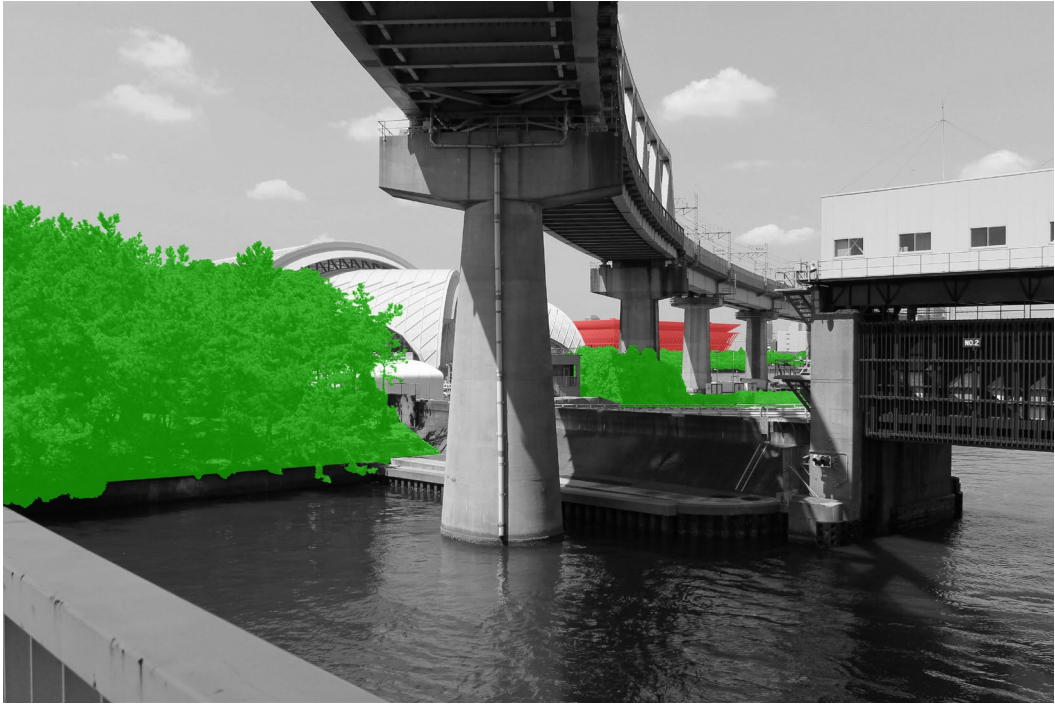
予測結果	
フォローアップ調査結果	
予測結果	京葉線の橋脚越しに計画建築物が視認できる。建築物の占める割合は増加し、緑視率はほとんど変わらない。
フォローアップ調査結果	予測どおりに、京葉線の橋脚越しに計画建築物が視認できる。事業の実施前よりも建築物の占める割合は増加したが、緑視率はほとんど変わらなかった。

写真 8.5-10 緑視率の状況 (No.3 : 曙水門)

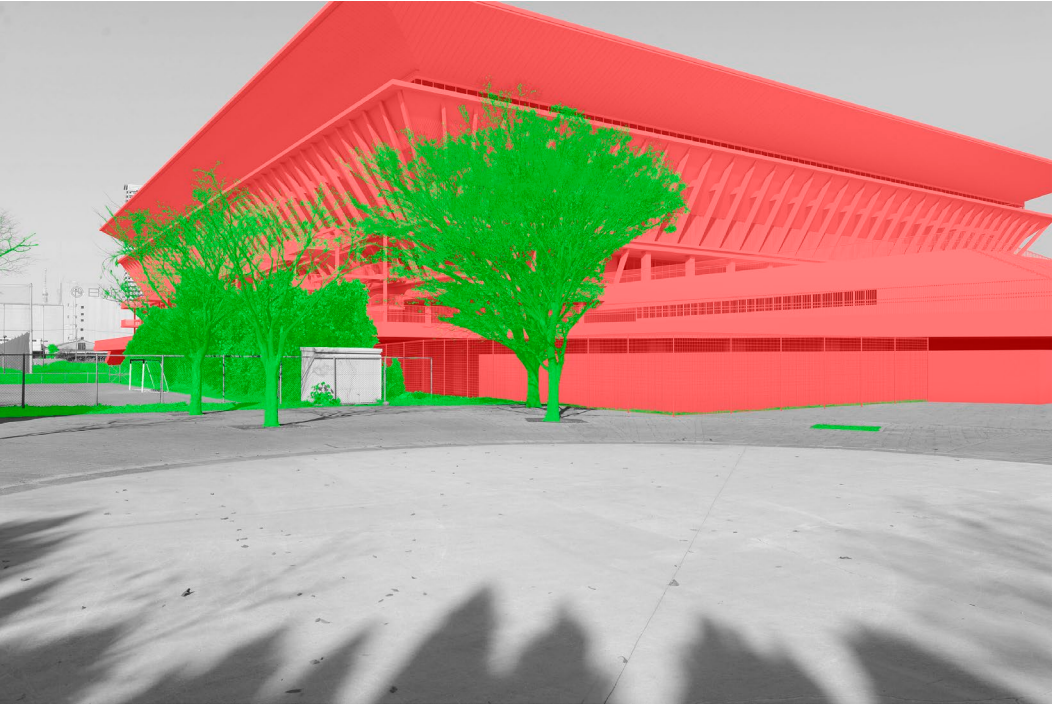
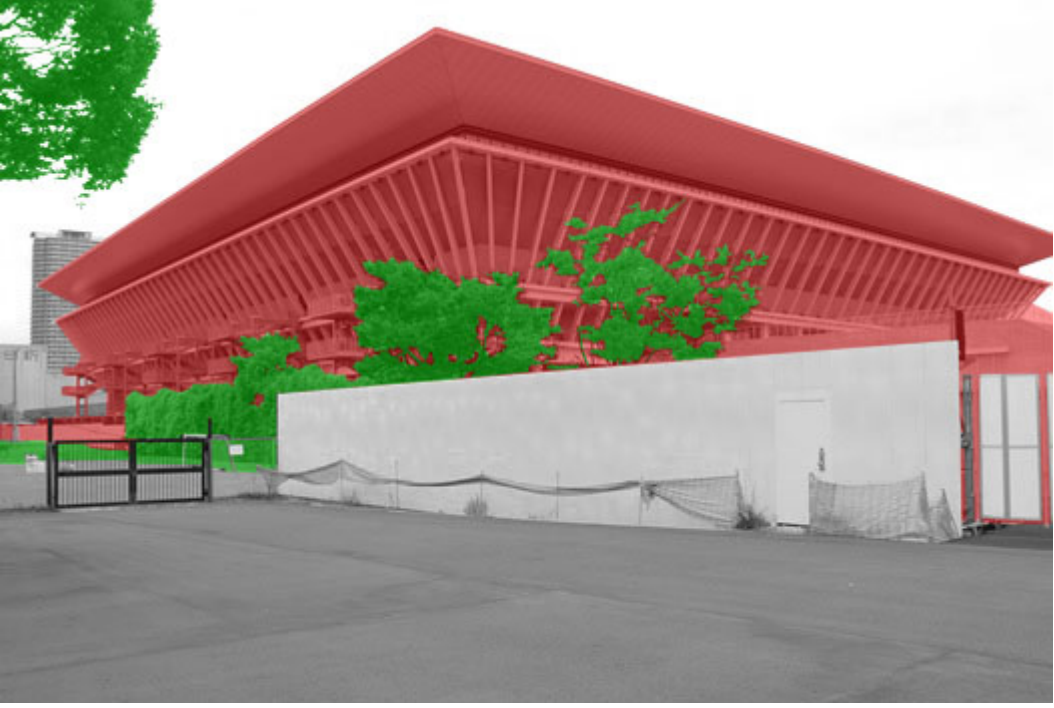
予測結果	
フォローアップ調査結果	
予測結果	公園内の樹木越しに計画建築物が視認できる。現況よりも建築物の占める割合は増加し、緑視率は現況よりも減少する。
フォローアップ調査結果	工事中のため、撮影可能な地点からの景観になっているが、ほぼ予測どおりの位置に視認されている。事業の実施前よりも建築物の占める割合は増加し、また工事中の仮囲いの出現により、緑視率は予測結果よりも1.5ポイント減少した。

写真 8.5-11 緑視率の状況 (No.4 : 辰巳の森海浜公園)

予測結果



フォローアップ調査結果



予測結果

正面に計画建築物が視認できる。現況よりも建築物の占める割合は増加し、緑視率はほとんど変わらない。

フォローアップ調査結果

予測どおりに、正面に計画建築物が視認できる。団地建替え計画に伴い、周辺の伐採や剪定が行われたため、緑視率は予測結果よりも約5.2ポイント減少した。

写真 8.5-12 緑視率の状況 (No.6 : 辰巳橋)

2) 予測条件の状況

ア. 計画建築物の状況(配置、形状、高さ等)

計画建築物の状況は、「4. 東京アクアティクスセンターの計画の目的及び内容 4.2 内容 4.2.3 事業の基本計画 (1) 配置計画」(p.7 参照)に示したとおりである。

イ. 緑化計画

緑化計画は、「4. 東京アクアティクスセンターの計画の目的及び内容 4.2 内容 4.2.3 事業の基本計画 (7)緑化計画」(p.13 参照)に示したとおりである。

3) ミティゲーションの実施状況

ミティゲーションの実施状況は、表 8.5-5(1)及び(2)に示すとおりである。なお、景観に関する問合せはなかった。

表 8.5-5(1) ミティゲーションの実施状況(東京 2020 大会の開催後)

ミティゲーション	・公園中央から2階南側デッキ、サブプール、メインプール・ダイビングプールと段階的な建物高さの変化を与えることで、公園からの圧迫感を低減する。
実施状況	公園中央から2階南側デッキ、サブプール、メインプール・ダイビングプールと段階的な建物高さの変化を与え、公園からの圧迫感を低減させた。
ミティゲーション	・屋根と壁を一つのボリュームとせず分節させ、周辺に対して長大な壁面による圧迫感の軽減を図る。
実施状況	屋根と壁を分節させ、長大な壁面による圧迫感を低減させた。  屋根と壁の分節化
ミティゲーション	・本施設を辰巳の森海浜公園全体における施設とするため、施設の北側及び東側に緑道を設け、公園の一体化を図る。
実施状況	辰巳の森海浜公園全体における施設とするため、施設の北側及び東側に緑道を設け、公園の一体化を図る計画である。
ミティゲーション	・東京2020大会時の建物は、観客席20,000席を擁した水泳会場とし、大会後はレガシー施設として利用するために、観客席5,000席規模に縮小する計画とする。
実施状況	東京 2020 大会時の建物は、観客席を 15,000 席に縮小した水泳会場としたが、大会後はレガシー施設として利用するために、座席や屋外の避難階段等を撤去し、観客席 5,000 席へと縮小工事を行っている。

表 8.5-5(2) ミティゲーションの実施状況(東京 2020 大会の開催後)

ミティゲーション	・水や透明感をイメージした色調によるさわやかな外装計画とする。
実施状況	建築物の外観は、水や透明感をイメージできる色調とした。  外観の写真
ミティゲーション	・外壁を水平方向にボリュームを分節し、さらに繊細な線材で構成した外壁により、スケール感を与え周辺に対して長大な壁面による圧迫感の軽減を図る。
実施状況	長大な壁を水平方向に分節し、さらに繊細な線材で構成した外壁にすることで圧迫感の軽減を図った。  長大な壁の分節化
ミティゲーション	・スケールの大きな計画建築物の足元を緑のマウンドによりカバーし、緑による周辺に優しい風景をつくりあげる。
実施状況	スケールの大きな計画建築物の足元を緑のマウンドによりカバーし、緑による周辺に優しい風景をつくりあげる計画である。

(2) 予測結果とフォローアップ調査結果との比較検討

1) 予測した事項

ア. 主要な景観の構成要素の改変の程度及びその改変による地域景観の特性の変化の程度

計画地は辰巳の森海浜公園内に位置し、事業の実施前は平坦な未開園地となっていた。計画地周辺には砂町運河、曙運河が流れており、計画地南側には辰巳の森緑道公園、曙運河を隔てた東側には夢の島公園が存在する。また、計画地北側には、倉庫・運輸関係施設、西側には戸建てや集合住宅などの住宅が存在し、多様な景観を形成していた。

計画建築物は、水や透明感をイメージした色調による外装としたほか、施設南側には2階南側デッキ、施設北側と東側には緑道を設け、辰巳の森海浜公園全体における施設とすることで、公園との一体化が図られ、周辺環境と調和した景観が形成されるものとする。

以上のことから、予測結果とフォローアップ調査結果は、概ね一致するものと考えられる。

イ. 代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度

計画地周辺の代表的な眺望地点からの眺望については、辰巳の森海浜公園からの眺望において、建築物が視野に占める割合は増加し、新たに都市的な景観が形成されるが、それ以外の地点においては、計画建築物はほとんど視認できない。

計画建築物は、水や透明感をイメージした色調による外装とするほか、施設南側には2階南側デッキ、施設北側と東側には緑道を設け、辰巳の森海浜公園全体における施設とすることで、公園との一体化が図られ、周辺環境と調和した景観が形成されるものとする。

以上のことから、予測結果とフォローアップ調査結果は、概ね一致するものと考えられる。

ウ. 圧迫感の変化の程度

計画建築物による形態率の増加は少なく、形態率の変化の程度は、a 地点で予測結果とほぼ変わらなかった。

計画建築物は、計画建築物の位置する辰巳の森海浜公園中央から、サブプール、メインプール・ダイビングプールと段階的な建物高さの変化を与えることで、公園からの圧迫感を低減した。また、屋根と壁を一つのボリュームとせず分節させ、外壁を水平方向にボリュームを分節し、さらに繊細な線材で構成した外壁により、スケール感を与え周辺に対して長大な壁面による圧迫感の軽減を図った。

以上のことから、予測結果とフォローアップ調査結果は、概ね一致するものと考えられる。

エ. 緑視率の変化の程度

緑視率の変化の程度は、No.2 地点では予測結果と比較して約 0.2 ポイント減少、No.3 地点では予測結果と比較して約 0.6 ポイント増加、No.4 地点では予測結果と比較して約 1.5 ポイント減少、No.6 地点では予測結果と比較して約 5.2 ポイント減少した。No.4 地点は、工事中の仮囲いの出現、No.6 地点は、団地の建替え工事に伴い緑視率が減少した。